

公光町1番10, 1番11 共同住宅

□ 計画地周辺のまちなみ

計画地周辺は、かつては魚菜物卸市場や本通り商店街、三八商店街といった生活関連の店舗が建ち並ぶ地域であった。しかし、平成7年に発生した阪神淡路大震災によって多くの店舗や住宅が被害を受け、まちなみは一変した。震災後、復興土地区画整理事業により区画や道路が整備され、縦横にアーケードのある商店街で賑わった市街地の面影はない。商店街だったところはほとんどの店舗が無くなり、変わって戸建て住宅や共同住宅が新たに建てられた。数少なくなった店舗は大通り沿いに新しく建て直され、店舗と住宅が混在した新しい建築物が建ち並ぶまちなみへ変化してきている。

計画地周辺地区は、国道2号から南へ少し入ったところにあり、芦屋川左岸の堤たい地の東側に位置している。芦屋川が天井川のため、河岸道路の下にある計画地周辺では川を感じることはない。河岸道路との高低差に対して石積み擁壁やコンクリート擁壁が連続し、計画地周辺は道路の喧噪から離れた閑静な住宅地が形成されている。

特に緑化基準が規定されている地域ではないが、敷地に一定の余裕をもって建築物が建てられ、通りに面して植栽スペースを設けられる等、落ち着いた通り外観の構成が多く見られる。さらに、公光公園の緑とも相まって潤いのある通り景観となっている。比較的低層の住宅に敷地内に設けられた緑が連続することによって季節や時間の移ろい、通りを歩く人に安心を与えており、心地いい風景となっている。

<計画地の基本条件>

計画地には、第1種中高層住居専用地域、第2種高度地区が指定されている。

計画地から約70m北に国道2号がある。国道2号沿道では、第1種住居地域が指定されていることから、道路境界ぎりぎりに建てられた高さのある建築物が多く、街路樹や敷地内の緑がほとんどないため、無機質な印象を与えている。一方、計画地周辺では、一部で共同住宅が見られるものの、隣接する敷地や南側の街区は戸建て住宅が中心で、国道2号に近接してはいるが、違った閑静な住宅地のまちなみ景観となっている。

計画地周辺では比較的低層の住宅が多く、敷地内に設けられた緑が連続することによって良好な景観が形成されている。計画地においても、建築物の規模や形態の周辺との調和、および周辺の緑と連続する植栽計画が求められる。また、エントランスのしつらえやアプローチ、駐車場、駐輪場、ゴミ置き場等で構成される通り外観は周辺に与える影響が大きく、通りへの向き合い方や道との関係を十分に考慮する必要がある。

戸建て住宅を中心とした住宅地において、通りに対して閉鎖的な低層部の外観は生活感を感じにくく異質なものとなり得るため、外観意匠においては、通りに対する生活感や灯りなどの暮らしの気配の出し方に配慮が求められる。

計画地は南側と西側に接道しているため、敷地の南西部が通りからの視認性の高いまちかどとなる。それぞれの通りからの見え方を意識した建築物の意匠が求められるとともに、バランスよく緑を配置した街角の空間が求められる。

□ 周辺および地域のコンテクストに基づき配慮すること

- * 計画地周辺においては、戸建て住宅を中心とした潤いのあるまちなみ景観となっており、計画地においても建築物の配置や規模は周辺のまちなみ景観と調和する建築計画とする。合わせて、通りに対して壁面が続くような閉じた構成とならないよう、低層部の使い方や開口の取り方に工夫し、通りに対して生活感のあふれる計画とし、壁面を背景に植栽を配置する等、良好な景観に寄与する計画とすること。

- * 通り外観を構成する要素となるエントランス及び駐車場、ゴミ置き場、植栽等の配置については、通り景観に与える影響を十分に検討した計画とすること。特に、ゴミ置き場や駐車場、駐輪場については、できるだけ道路から直接見えないように配置する等、配慮することによってより質の高い空間となるよう工夫すること。

- * 建築物の外壁の仕様やエントランスのドアの仕様、駐車場入り口の舗装の仕上げ、シャッターの仕様等、使用する素材によっても建築物全体の周辺に与える影響は大きく違ってくる。計画地が戸建て住宅を中心としたまちなみであることを意識して、周辺景観と調和したものとし、全体的に落ち着いた感のある外観意匠とすること。

- * 計画地の南西部分は接道条件から視認性の高いまちかどとなることを意識して、建物の配置計画及び植栽計画には配慮が求められる。それぞれの通りからの見え方に配慮して、通り景観に潤いを与えるよう、特に南西部分にボリュームのある植栽配置とすること。また、敷地全体における植栽の配置については、周辺景観に寄与した計画とするため、建物の裏側ではなく通り面に効果的に配置することを意識すること。また、今後の管理についても考慮した計画とすること。